

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
імені О.М. БЕКЕТОВА

Кафедра економіки підприємств, бізнес-адміністрування та
регіонального розвитку

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Декан факультету економіки і
підприємництва



(Соловйов О.В.)
10 2014 року

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

ВПП9 Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі

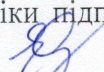
галузь знань 0305 Економіка та підприємництво

напрямок підготовки 6.030504 Економіка підприємства

факультет економіки і підприємництва


2014 – 2015 НАВЧАЛЬНИЙ РІК

Робоча програма з дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” для студентів за напрямом підготовки 6.030504 „Економіка підприємства”.

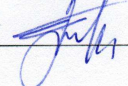
Розробник: ст.викладач кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку Славута О.І. 

Робочу програму схвалено на засіданні випускової кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку.

Протокол від “ 29 ” 08 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри  (Димченко О.В.)

Програма відповідає формі Робочої програми навчальної дисципліни, що затверджена Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. № 46-01.

Методист НМВ  (Цирикешко В.В.) “ 14 ” жовтня 2014 р.

© ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2014

© О. І. Славута, 2014

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників ↓↓↓	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів 2	Вибіркова	Рік (роки) підготовки	
		4-й	5-й
		Семестр(и)	
		10-й	9-й
Загальна кількість годин – 72	Галузь знань 0305 „Економіка та підприємництво” Напрям підготовки 6.030504“Економіка підприємства”	Лекції, год.:	
		17	8
Модулів – 1		Практичні, семінарські, год.:	
		17	6
Змістових модулів (ЗМ) – 3		Лабораторні, год.:	
		-	-
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 2	Фахове спрямування: Економіка підприємств міського господарства Освітньо-кваліфікаційний рівень: бакалавр	Самостійна робота, год.:	
		38	58
самостійної роботи студента – 2		Індивідуальні завдання:	
		-	18
Індивідуальне (науково-дослідне) завдання (ІЗ): контрольна робота для студентів заочної форми навчання		Вид контролю:	
		Диференційований залік	

Питома вага кількості аудиторних годин в загальному обсязі дисципліни для денної форми навчання становить 47%.

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Метою викладання навчальної дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” є формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю в ЖКГ.

Основними **завданнями** вивчення дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” є допомогти студентам набути ґрунтовних знань з економічних основ функціонування нерухомості ЖКГ в умовах реформування галузі, сформувати вміння і практичні навички оцінки нерухомості із урахуванням специфіки окремої галузі ЖКГ, навчити приймати науково обґрунтовані господарсько-управлінські рішення в сфері житлової нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати :

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;
- сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати необхідні розрахунки.

вміти :

- зібрати інформацію про об’єкт нерухомості;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об’єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об’єктами в житлово-комунальній галузі;
- ідентифікувати об’єкт нерухомості та пов’язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати операції з цим об’єктом;
- розраховувати величину витрат на управління та експлуатацію житлової нерухомості.

мати компетентності:

- здатність до аналізу інформації про об’єкт нерухомості;
- здатність обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об’єкта нерухомості;
- здатність до обґрунтувати форму управління об’єктом нерухомості.

3. Програма навчальної дисципліни

Модуль 1. Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі

Змістовий модуль 1. Нерухомість як економічний актив

Тема 1.1. Нерухоме майно і нерухома власність

Основні ознаки нерухомості. Звужене та розширене економічне трактування нерухомості. Фізичні і економічні риси нерухомості. Наслідки економічних рис нерухомості для її господарського обороту.

Інституційно-правові риси нерухомості: необхідність управління та інституційного обслуговування; специфіка права власності на нерухомість. Економіко-юридичні наслідки наявних інституційно-правових рис нерухомості.

Тема 1.2. Характерні риси житлової нерухомості

Попит на житлову нерухомість та чинники, що його обумовлюють. Пропозиція житлової нерухомості та визначальні чинники пропозиції. Цінова та доходна еластичність попиту на житло. Цінова еластичність пропозиції на житловому ринку. Встановлення рівноважних цін на житлову нерухомість.

Тема 1.3. Ринок нерухомості і його характеристика

Поняття ринку нерухомості. Ринок нерухомості як неорганізований (неформальний) ринок. Функції та роль ринку нерухомості у економіці. Зв'язок ринку нерухомості з іншими частинами національного ринку. Особливості ринку нерухомості.

Етапи розвитку ринку нерухомості у економіці України. Причини, що зумовлюють необхідність державного регулювання ринку нерухомості. Інституціональні передумови ефективного функціонування ринку нерухомості: правові, економічно-фінансові та інституційні (організаційні).

Змістовий модуль 2. Сутність ринку житлової нерухомості

Тема 2.1. Первинні і вторинні ринки житла

Приватизація державного житлового фонду як основа розвитку вторинного ринку житла. Сегменти ринку житла: міський жилий фонд; ринок житла за містом. Складові ринків жилої нерухомості. Зміни у характері ціноутворюючих чинників на житлову нерухомість.

Скорочення обсягів житлового будівництва у зв'язку з трансформаційною кризою. Формування первинного ринку житла. Неоднорідність первинного ринку житла у локальному, регіональному та інвестиційному розрізах. Обсяги будівництва житла у столиці за різними способами фінансування. Розвиток девелопменту на первинному ринку житла.

Тема 2.2. Оцінка об'єктів житлової нерухомості

Поняття та призначення оцінки нерухомості. Ціна та вартість об'єкту нерухомості. Принципи оцінки. Етапи процесу оцінки та їх характеристика. Види оцінки: нормативна і експертна (незалежна); поточна, ретроспективна і перспективна.

Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний. Порядок і методика оцінки жилої нерухомості за діючим законодавством.

Тема 2.3. Ринок житлових послуг

Види послуг щодо обслуговування житла. Формування ринку житлових послуг в Україні. Розвиток конкурентного середовища на ринку. Особливості формування ціни на житлові послуги. Державне регулювання діяльності на ринку житлових послуг.

Змістовий модуль 3. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості

Тема 3.1. Види підприємницької діяльності

Професійні учасники ринку нерухомості. Розвиток об'єктів нерухомості: девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент. Зміст і основні напрями ріелтерської діяльності. Регулювання ріелтерської діяльності. Страхування об'єктів нерухомості.

Тема 3.2. Управління об'єктами житлової нерухомості

Функції управління житлової нерухомості. Форми здійснення управління. Організаційні засади діяльності керуючих компаній.

Державне регулювання діяльності в сфері управлінських послуг. Взаємодія управління державних, комунальних та приватних структур.

Тема 3.3. Операції з нерухомістю у житловій сфері

Приватизація і деприватизація житлових приміщень. Операції купівлі-продажу, обміну, дарування та наслідування, ренти та довічного утримання.

Перевод житлових приміщень у нежитлові і навпаки. Перепланіровка та перебудова квартир.

4. Структура навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі»

Змістові модулі та теми	Кількість годин									
	денна форма					заочна форма				
	усього	у тому числі				усього	у тому числі			
		лек	лаб	пр	срс		лек	лаб	пр	срс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
МОДУЛЬ 1. Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі										
Змістовий модуль 1. Нерухомість як економічний актив										
Тема 1.1.	8	1	-	1	6	6	1	-	1	4
Тема 1.2.	8	2	-	2	4	6	1	-	1	4
Тема 1.3.	8	2	-	2	4	6	-	-	1	5
Разом за ЗМ 1	24	5	-	5	14	18	2	-	3	13
Змістовий модуль 2. Сутність ринку житлової нерухомості										
Тема 2.1.	8	2	-	2	4	6	-	-	1	5
Тема 2.2.	8	2	-	2	4	6	1	-	1	4
Тема 2.3.	8	2	-	2	4	6	1	-	1	4
Разом за ЗМ 2	24	6	-	6	12	18	2	-	3	13
Змістовий модуль 3. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості										
Тема 3.1.	8	2	-	2	4	6	-	-	-	6
Тема 3.2.	8	2	-	2	4	6	1	-	1	4
Тема 3.3.	8	2		2	4	6	1		1	4
Разом за ЗМ 3	24	6	-	6	12	18	2	-	2	14
Індивідуальне завдання										
Інд. завдання (ІЗ) КР	-	-	-	-	-	18	-	-	-	18
Разом за дисципліною	72	17	-	17	38	72	6	-	8	58

5. Теми семінарських занять

Семінарські заняття програмою не передбачені

6. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Нерухоме майно і нерухома власність	1	1
2	Характерні риси житлової нерухомості	2	1
3	Ринок нерухомості і його характеристика	2	1
4	Первинні і вторинні ринки житла	2	1
5	Оцінка об'єктів житлової нерухомості	2	1
6	Ринок житлових послуг	2	1
7	Види підприємницької діяльності	2	-
8	Управління об'єктами житлової нерухомості	2	1
9	Операції з нерухомістю у житловій сфері	2	1
	Разом	17	8

7. Теми лабораторних занять

Лабораторні заняття програмою не передбачені

8. Самостійна робота

№ з/п	Види роботи	Кількість годин	
		денна	заочна
Модуль 1			
1	Виконання контрольної роботи	-	18
2	Підготовка до практичних занять та контрольних заходів	38	40
	Разом	38	58

9. Індивідуальні завдання (ІЗ)

Навчальним планом передбачено виконання студентами заочної форми навчання контрольної роботи. Контрольна робота - один із видів індивідуальної роботи студента, який має на меті застосування знань студентів при вирішенні конкретного фахового завдання і вироблення вміння самостійно працювати з навчальною і науковою літературою, електронно-обчислюваною технікою, сучасними інформаційними засобами і технологіями.

Мета роботи – зміцнити теоретичні знання й розвинути практичні навички вирішення економічних питань експлуатації і управління нерухомості в галузі.

Контрольна робота складається з завдань за окремими темами. Варіанти завдань визначають за вказівками, наведеними в кожному завданні. Перед виконанням контрольної роботи слід вивчити теоретичний матеріал за лекціями і рекомендованою літературою. При виконанні роботи студенти можуть отримати консультацію у викладача.

10. Методи навчання

Словесні, наочні, практичні, репродуктивні (пояснювально-ілюстративні). Розв'язок задач. Конспектування лекцій. Самостійна робота.

11. Методи контролю

Усне опитування. Практичні індивідуальні і командні завдання. Тестування. Контрольні роботи. Практична перевірка умінь і навичок. Розв'язок задач. Диференційований залік із використанням підсумкових тестових завдань.

12. Розподіл балів, які отримують студенти для студентів денної форми навчання

Поточна атестація та самостійна робота									Підсумковий контроль (диф.залік)	Сума
ЗМ 1			ЗМ 2			ЗМ 3				
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9		
25%			25%			20%			30%	100%
70%										

для студентів заочної форми навчання

Поточна атестація та самостійна робота										Підсумковий контроль (диф. залік)	Сума
ЗМ 1			ЗМ 2			ЗМ 3			ІЗ (КР)		
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9			
15%			15%			15%			25%	30%	100%
70%											

Шкала оцінювання: національна та ЄКТС

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС
	для диф. заліку	для заліку	
90-100	відмінно	зараховано	A
82-89	добре		B
74-81			C
64-73			D
60-63	задовільно		E
35-59	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання	Fx
0-34	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	F

13. Методичне забезпечення

1. Конспект лекцій з дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” (для студентів 4-5 курсів усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 „Економіка підприємства”).

2. Методичні вказівки до практичних занять і самостійної роботи з дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” (для студентів 4-5 курсів усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 „Економіка підприємства”).

3. Методичні вказівки до виконання контрольної роботи з дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” (для студентів 5 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030504 „Економіка підприємства”).

14. Рекомендована література

Базова

1. Економіка нерухомості / [Текст] навч. посібник/ А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004.-350 с.

2. Павлов, В.І. Нерухомість в Україні: [Текст] Підруч. Для студ. Вищ. Навч. Зал. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. К.: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.

3. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості Навч. Посібник / В.І. Пазинич, Л.А.Свистун. – К.: «ЦУЛ», 2009. – 434 с.

4. Ринок нерухомості [Текст] : навч. посіб. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха. - 2-е вид. - К. : Кондор, 2006. - 336 с

5. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія [Текст] / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І Іванова. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с

Допоміжна

1. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: учебное пособие [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.aup.ru/books/m76/intro>

2. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: конспект лекцій [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.aup.ru/books/m94/vved.html>

3. Житловий Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х станом на 12.06.2013 [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>

4. Моніторинг ринку офісної нерухомості: монографія / А. А. Азарян; Донецький національний університет імені М. Туган – Барановського. — Донецьк : Вебер, 2008. – С.100.

5. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С. и др.] – М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

6. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають: закон України

від 17.11.2009 № 1559-VI станом на 04.08.2013р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 04.07.2013 № 402-VII [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/402-18>

8. Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1253-2010-p>

9. Про кооперацію: закон України Верховна Рада України; Закон від 10.07.2003 № 1087-IV станом на 04.08.2013р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>

10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11.2001 № 2866-III станом на 18.11.2012 [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

11. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: закон України від 19.06.2003 № 978-IV станом на 04.08.2013р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

15. Інформаційні ресурси

1. Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.asnu.net/>
2. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>
3. Сайт United Nations Development Programme [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://hdr.undp.org/en/statistics/>
4. Сайт Державної реєстраційної служби України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.drsu.gov.ua/>
5. Спілка фахівців з нерухомого майна України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrainerealt.com.ua/>
6. Статистика цін на нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://Om2.ru/category/suxaya-statistika/>
7. Статистика цін на нерухомість Європейського союзу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

Аркуш актуалізації

Робоча програма навчальної дисципліни Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі

за напрямом підготовки 6.030504“Економіка підприємства”

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напряму / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Декан факультету _____ (_____)
(за належністю напряму / спеціальності) (підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напряму / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Декан факультету _____ (_____)
(за належністю напряму / спеціальності) (підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напряму / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Декан факультету _____ (_____)
(за належністю напряму / спеціальності) (підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року